

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/1036/2012**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 09.08.2012

Amt: Stadtplanungsamt
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Hö/Gm - 2331
 Verfasser/-in: Herr Dr. Hölscher

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Magistrat	13.08.2012	Entscheidung
Ausschuss für Planen, Bauen, Umwelt und Verkehr	21.08.2012	Beratung
Stadtverordnetenversammlung		Entscheidung

Betreff:
Beschluss Stadtumbaugebiet gemäß § 171b BauGb;
hier: Bahnhofsvorplatz
- Antrag des Magistrats vom 10.08.2012 -

Antrag:
 „Für das in der Anlage dargestellte Gebiet ‚Bahnhofsumfeld‘ wird gemäß § 171b Bau-gesetzbuch (BauGB) ein Stadtumbaugebiet festgelegt.“

Begründung:
 Mit der Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau in Hessen“ wur-den in den Zuwendungsbescheiden von 2005 bis 2011 der Universitätsstadt Gießen För-dermittel für städtebauliche Maßnahmen in den Gebieten Technologie- und Gewerbepark Leihgesterner Weg und Untere Nordstadt (Block Steinstr./Dammstr.) in Höhe von 1,65 Mio. € gewährt.

Hiervon flossen nur ca. 219.000 € für Stadtumbaumaßnahmen ab. Begründet ist dies durch den glücklichen Umstand, dass private Investoren die Planungs- und Erschließungs-kosten im Bereich des Ostteils der Fa. Gail (Fa. SBM) und der Fa. Bänninger übernom-men haben. Gleichzeitig mussten Maßnahmen aufgrund der personellen Situation im Stadtplanungsamt sowie der finanziellen Gesamtsituation in der Stadt Gießen zurück ge-stellt werden. Zudem entwickelten sich im Laufe der Zeit große Teile der Stadtumbauge-biete in eine positive Richtung, so dass eine städtische Intervention und Unterstützung nicht mehr notwendig wurde.

In einer Besprechung am 08.08.2012 im Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Technologie wurde über den Programmfortschritt berichtet und die vorgesehenen

Maßnahmen benannt. Es konnte verhandelt werden, dass ein Wechsel des Stadtumbaugebietes nun doch möglich ist, damit bewilligte Fördermittel nicht zurück gegeben werden müssen. Somit können alte bewilligte Mittel, die für die ursprünglich vorgesehenen Maßnahmen nicht mehr eingesetzt werden, zum Teil in die in konkreter Umsetzung in befindliche wichtige investive Stadtentwicklungsmaßnahme Bahnhofsvorplatz umgelenkt werden.

In der Konsequenz muss aber auf die ursprünglichen Maßnahmenumsetzungen in dem Block Steinstraße/Dammstraße (Eigentümerberatungen, Wertgutachten, Modernisierungen) und auf einen Teil der Erschließungsmaßnahmen im Technologie- und Gewerbepark Leihgesterner Weg (Planungskosten, Grunderwerbskosten und Erschließungskosten für die Verlängerung der Ferniestraße zwischen dem Leihgesterner Weg und der Bahnunterführung) verzichtet werden. Dieses wäre ohnehin aufgrund der Auflagen des Regierungspräsidiums Gießen zur Deckelung der Investitionssumme in den nächsten Jahren nicht zur Ausführung gekommen. Für die Vertiefung der städtebaulichen Konzeption des geplanten Technologieparks am Leihgesterner Weg, die Planung, den Grunderwerb und die Bodenordnung eines dort angedachten Kreisels mit einem Anschluss an den Ohlebergsweg, die landesweiten Steuerungsstrukturen für das Förderprogramm, die Öffentlichkeitsarbeit sowie die begonnenen Maßnahmen werden auch in diesen Gebieten noch Mittel gebunden. Für das neue Stadtumbaugebiet könnten aber ca. 1,2 Mio. € eine neue Zweckbindung erfahren.

Herleitung aus dem „Strategischen und räumlichen Entwicklungskonzept (Masterplan)“

Dieser Beschluss ist in der Voraussetzung für die künftige Förderung eines Stadtumbaugebietes gemäß § 171b Baugesetzbuch (BauGB).

Nach dieser rechtlichen Grundlage sind Stadtumbaugebiete räumlich so zu begrenzen, dass sich eine Maßnahme zweckmäßig durchführen lässt. Grundlage für den Beschluss der Gemeinde ist ein von der Gemeinde aufzustellendes städtebauliches Entwicklungskonzept, in dem die Ziele und beabsichtigten Maßnahmen im Stadtumbaugebiet dargelegt sind. Festlegungen und Ziele der Stadtumbaumaßnahme sind insbesondere aus gesamtstädtischen Zielen und Überlegungen abzuleiten.

Mit dem „Strategischen und räumlichen Entwicklungskonzept für die Universitätsstadt Gießen (Masterplan)“ besitzt die Stadt ein für die Gesamtstadt gefordertes Entwicklungskonzept. Es wurde am 19.12.2005 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen und durch den Fördermittelgeber als „Gesamtstädtisches Integriertes Handlungskonzept“ anerkannt. Hierin werden die aus gesamtstädtischen Überlegungen abgeleiteten Ziele und beabsichtigten Vorhaben im Stadtumbaugebiet dargelegt. Der Bereich des Bahnhofsumfeldes wird in dem Gesamtstädtischen Rahmenkonzept als Fläche für bauliche Intervention mit städtebaulicher Neuordnung gekennzeichnet. Textlich wird beschrieben, dass der Bereich Funktions- und Substanzschwächen aufweist und Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen erforderlich sind. Zudem wird eine raumfunktionale Aufwertung für den Bahnhofsvorplatz als wichtiges Entrée und Visitenkarte der Stadt sowie eine Hervorhe-

bung der Funktionalität und Gestaltung empfohlen. Die trifft auch auf die Verbindungen bzw. Verknüpfungen von Bahnhof zur Innenstadt zu, deren Gestaltung, Aufenthaltsqualität und Nutzungsstruktur für ein funktionierendes räumliches Gefüge in der Innenstadt besonders wichtig ist. Auch in der Stufe 3: Planung in Teilbereichen, Handlungs- und Maßnahmeempfehlungen wird zum Schwerpunktbereich 1: Innenstadt das „schwerpunktmäßige Ausgestalten individueller Plätze oder platzähnlicher Bereiche entlang der Achse Bahnhof in Richtung Marktplatz“ genannt.

Der Masterplan leitet somit das Stadtumbaugebiet ab. Die Herleitung ist begründet und entspricht den allgemeinen Stadtentwicklungszielen sowie den städtischen Prioritäten der künftigen Stadtumbauflächen.

Gebietsabgrenzung und Förderaspekte

Das Gebiet umfasst den Bereich zwischen der Lahnstraße, der Wieseck, der Neuen Post, der Liebigstraße, den Gleisanlagen und dem Gleisvorfeld bis zum Meisenbornweg. Es ist somit ca. 18,2 ha groß.

Der Förderzeitraum umfasst noch die Programmjahre 2012 bis 2014, so dass noch drei Förderbescheide neben den bereits bewilligten Mitteln zu erwarten sind. Zuwendungsfähig im Programm Stadtumbau in Hessen sind im Wesentlichen Untersuchungen und Planungen, Öffentlichkeitsarbeit, Grunderwerb, Ordnungsmaßnahmen (z.B. Bodenordnung, Freilegung von Grundstücken), Verbesserung der verkehrlichen Erschließung, Gestaltung von Freiflächen oder der Neubau und Modernisierung von Gebäuden. Die Förderung beträgt 2/3 der Kosten und ist nachrangig nach den GVFG-Fördermitteln bzw. für nicht nach GVFG förderfähigen Maßnahmen einzusetzen.

Parallel zur kurzfristigen Beantragung des Gebietes ist ein teilträumliches Entwicklungskonzept zu erarbeiten, aus dem die Ziele und Maßnahmen für diesen Bereich abgeleitet werden können. Hier liegen bereits die konkreten Planungen zum Bahnhofsvorplatz mit dem Teilstück der Bahnhofsstraße bis zur Liebigstraße vor, die vorrangig gefördert werden sollen. Ergänzend können aber auch evtl. mit den Mitteln aus den Folgejahren die Planungen zur verkehrlichen Verbesserung der Liebigstraße durch eine Busspur, die Verlängerung der DB-Unterführung in Richtung Lahnstraße, private Modernisierungen oder die Umsetzung eines bestehenden städtebaulichen Neuordnungskonzeptes für den Bereich des Güterbahnhofs inklusive Parkhaus und Kleingärten an der Lahnstraße, umgesetzt werden.

Rechtliche Auswirkungen

Dem teilträumlichen Entwicklungskonzept kommt keine verbindliche Außenwirkung zu. Insbesondere werden damit keine nachteiligen Entscheidungen zu Lasten Dritter getroffen.

Kern des Stadtumbaus ist ein konzeptionelles und konsensuales Handeln. Bei Stadtumbaumaßnahmen soll eine gütliche Einigung im Vordergrund stehen. Durch das Gebot der Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger (§§ 137 und 139 BauGB) werden die Beteiligten bei der weiteren Ziel- und Maßnahmenfestle-

gung bzw. –durchführung frühzeitig beteiligt, was aber für den Bereich des Bahnhofsvorplatzes bereits erfolgt ist. Die privaten Maßnahmen sollen dann –soweit erforderlich– durch vertragliche Vereinbarungen mit den Hauptbetroffenen umgesetzt werden. Diese Stadtbauverträge nach § 171 c BauGB können als Gegenstand z.B. den Rückbau oder Modernisierung baulicher Anlagen, den Verzicht auf Entschädigungen oder den Lastenausgleich zwischen beteiligten Eigentümern haben.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Plan mit Gebietsabgrenzung

Weigel-Greilich (Bürgermeisterin)

Beschluss des Magistrats

vom

TOP

- beschlossen
- ergänzt/geändert beschlossen
- abgelehnt
- zur Kenntnis genommen
- zurückgestellt/-gezogen

Beglaubigt:

Unterschrift